



Remarques d'Yvelines Environnement concernant la révision simplifiée du PLU de Versailles

Versailles, le 7 juillet 2015

Reconnue d'utilité publique
par décret du 13 mai 1998.

Nous notons un certain nombre d'oublis dans cette révision partielle du PLU :

- Les cartes qui figuraient en 2011 n'ont pas été jointes, or celles-ci précisait les mentions des COS qui étaient plus précises que les deux cartes mises à disposition lors de l'enquête publique. De ce fait nous manquons de repères pour les futurs droits à construire.
- D'autre part, toujours en 2011, étaient notés les arbres remarquables à conserver, or rien de tel n'existe aujourd'hui dans le document consultable. Il semble indispensable qu'une liste très précise soit diffusée afin que puissent être située la localisation des dits arbres.
- Par ailleurs, concernant la ZAC de Satory, les ébauches des nouvelles dessertes du plateau qui figurent dans le dossier, certes incomplet, du « CDT Yvelines », ne sont aucunement prises en compte dans le document de révision simplifiée du PLU de Versailles.

Concernant plus précisément la zone UZ de la Gare des Chantiers, les éléments de révision nous semblent assez marginaux et entraînent quelques remarques de notre part :

Article UZ 7 :

Il permet la construction directement en limite de zone (ou de parcelle) sans contrainte c'est à dire sans retrait ou 1m.

D'une part, la plupart des PLU indiquent les règles de vue à respecter entre parcelles (retrait selon vues directes ou non, etc.)

D'autre part, c'est contraire au Code Civil (le PLU peut-il s'en affranchir ?) qui demande un retrait d'au moins 1,90m en cas de vue directe sur un fonds voisin.

Article UZ 8 :

Il est ici demandé d'observer un retrait de 8m entre bâtiments sur la même parcelle.

C'est surprenant car généralement, les PLU demandent de respecter une distance (L) en fonction de la hauteur (H) : $L = H$ ou $L = H/2$, etc.

Avec cette disposition, rien n'empêche de créer des cours très encaissées, sans air ni soleil direct.

En effet, la différence de hauteur pourra atteindre dans cette zone environ 22m donc une hauteur 2,75 fois plus grande que la largeur.

20, rue Mansart
78000 VERSAILLES
Tél. : 01 39 54 75 80
Fax. : 01 39 54 61 66
yvelines.environnement@orange.fr

N° Siret 400 047 882 00016
Code APE : 9104Z



Reconnue d'utilité publique
par décret du 13 mai 1998.

Article UZ 9 :

L'emprise des constructions n'est pas réglementée, on peut donc virtuellement construire sur 100% de la parcelle.
Ce taux de 100% est vraiment spécifique aux centres urbains déjà très denses.

Article UZ 10 :

La zone est divisée en sous-zones.

En zone UZ, les constructions ne doivent "*pas dépasser celle des constructions existantes*".

C'est très vague car doit-on comprendre qu'en vis-à-vis d'un R+2, on ne doit pas dépasser ce nombre d'étages ?

Ou plutôt, comme il existe un seul R+7 (rue de l'Abbé Rousseau), on peut atteindre la même hauteur partout ?...

L'ensemble du quartier est bas (R+1+Combles à R+2 en moyenne), avec une seule exception.

Le PLU propose tout simplement de faire de l'exception la règle avec toutes les contraintes de perte d'ensoleillement, de vue, etc. pour les riverains.

Concernant UZa, ce n'est pas la même formulation qui est reprise, au contraire. Au lieu de se contraindre à ne pas dépasser les bâtiments riverains, on part de la hauteur maximum (rue de l'Abbé Rousseau) qu'on applique à l'ensemble de la zone jusqu'à 400m de la référence altimétrique initiale.

Le terrain d'assiette de UZa est situé autour de la cote 135 NGF, la cote maximale permise au PLU étant de 157,25 NGF il est donc permis d'y construire des immeubles jusqu'à 22m de hauteur.

C'est considérable car cela correspond à 8 niveaux ou 7 étages sur RDC et c'est surtout complètement déconnecté de la réalité urbaine du quartier.

Article UZ 13 :

En corollaire de l'article UZ 9, il n'est pas imposé de surfaces végétalisées, en pleine terre ou sur dalle.

On peut donc imaginer imperméabiliser les sols à 100%.

Par ailleurs, le document de la DRIEE ci-joint indique qu'un immeuble est projeté (carte 2). La carte 3 indique des constructions d'une part en jaune et d'autre part en bleu mais en fait il n'est tenu compte dans le document que du parcellaire en jaune, ce qui, diminuant l'impact des constructions, fait dire par la DRIEE que « *la réalisation d'une étude d'impact n'est pas nécessaire pour le projet de construction d'un immeuble de bureaux et accessoirement de commerces, sur un terrain situé sur l'îlot Est du secteur de Versailles Chantiers de la commune de Versailles* ». Ce qui nous semble fort étonnant....

Nous rappelons que tous les projets impactant l'environnement dans Versailles, particulièrement dans le périmètre de protection du Château et des Trianon, fassent l'objet d'une évaluation environnementale soumise à l'autorité environnementale.

20, rue Mansart
78000 VERSAILLES
Tél. : 01 39 54 75 80
Fax. : 01 39 54 61 66
yvelines.environnement@orange.fr

N° Siret 400 047 882 00016
Code APE : 9104Z



*Reconnue d'utilité publique
par décret du 13 mai 1998.*

Au vu de la complexité et du peu de constructibilité des autres zones du PLU de Versailles, il est vraiment surprenant que le règlement de la zone soit si peu précis et contraignant.

Seules 13 pages sont consacrées à la zone UZ contre 41 pages à la zone UA par exemple !

En somme, le PLU en vigueur et sa révision donnent carte blanche aux opérateurs pour travailler presque sans contraintes et exploiter *au mieux* leurs parcelles.

Cette révision simplifiée du PLU ne constitue guère plus qu'une façade légale à une opération de densification massive qu'un réel document d'urbanisme porteur d'intentions urbaines, comportant des éléments abusifs notamment en ce qui concerne des hauteurs totalement déconnectées de la réalité.

Ce document ne nous semble pas suffisamment abouti par manque de consultation et de concertation.

La Présidente,

Christine-Françoise JEANNERET

20, rue Mansart
78000 VERSAILLES
Tél. : 01 39 54 75 80
Fax. : 01 39 54 61 66
yvelines.environnement@orange.fr

N° Siret 400 047 882 00016
Code APE : 9104Z